

# 南宁市房地产开发项目建设条件意见书

编号：高房开发意见书（2022）2号

地块名称：新峰路南面、连庄路西面出让蓝线图编号  
NNCR0111202200001号地块

签发单位：南宁高新技术产业开发区行政审批局（章）

签发日期：2022年3月9日



根据《城市房地产开发经营管理条例》、《广西壮族自治区城市房地产开发经营管理条例》、《南宁市中小学校幼儿园用地保护条例》（2019版）及《南宁市人民政府办公厅关于印发推进新建住宅项目配套小学校建设的实施意见的通知》（南府办〔2014〕32号）的规定，现对新峰路南面、连庄路西面出让蓝线图编号 NNCR0111202200001 号地块提出以下建设条件意见：

## 第一条 房地产开发项目的基本概况

用地性质：二类居住用地（R2）。

1. 用地位置：新峰路南面、连庄路西面。
2. 用地面积：47364.48平方米，折合约71.05亩（其中地块一18972.15平方米、地块二28392.33平方米），具体以实际测量为准。

3. 净用地面积：47364.48平方米，折合约71.05亩（其中地块一18972.15平方米、地块二28392.33平方米），具体以实际测量为准。

## 第二条 房地产开发项目的建设期限和进度

1. 建设期限：3年（以土地出让合同为准）。
2. 建设进度总体要求：须于取得土地后一年内开工建设，自开工之日起三年内完成项目的整体竣工验收。

项目需分期建设的，由开发建设单位确定。

### 第三条 规划设计要求

1. 建筑容积率： $\geq 1.0$ 且 $\leq 3.0$ 。拟建建筑的各项退、间距、绿地、停车及日照等技术要求及其他未尽规划事宜必须满足《南宁市城市规划管理技术规定》（2011年版）及《南宁市建筑工程规划指引》及补充规定的要求，否则须降低容积率。

2. 建筑密度： $\leq 30\%$ 。

3. 绿地率： $\geq 35\%$ 。

4. 建筑高度（ $\leq 72$ 米）、层数、建筑退让红线、建筑间距、建筑设计、出入口等要求按《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》（审批号：GX2022-0022）执行。

5. 其他要求：

(1)项目的建设应该满足《无障碍设计规范》(GB50763-2012)的要求。在小区道路（包括人行道）、公共绿地、公共服务设施应进行无障碍设计；在建筑物的入口平台、候梯厅、电梯轿厢、楼梯、公共走道等部位应有无障碍设计；居住区人行步道设台阶的地方同时设轮椅坡道；公共厕所的入口、通道及厕位、洗手盆应有无障碍设计。

(2)本项目相关管线合理接入周边市政设施。

(3)用地范围内所涉及的各种管线和管廊应进行详细调查，项目实施前应征求各相关业主的意见。

(4)用地范围内有村民现状通道的，在周边道路未形成并通

行前，不应影响现状村民通行。

(5) 商业若涉及餐饮服务业项目，须符合环保部门相关要求，在项目设计方案中明确餐饮布局并设置通到主楼楼顶（非裙楼楼顶）的专用排烟通道，如不设置则不得用于开设产生油烟污染或者异味的饮食服务业项目。

(6) 地下空间用途：满足人防、地下车库及设备用房要求，同时符合《南宁市城市规划管理技术规定（2011年版）》及《南宁市建筑工程规划指引》的要求。竞得人若需除人防、地下车库、设备用房外的用途开发，需向规划部门申请办理相关审批手续。

#### **第四条 公共配套设施建设内容及要求**

以下公共配套设施均由开发建设单位负责出资并建设，具体建设内容及要求如下：

1. 本项目规划红线内的小区道路、路灯、环卫设施、绿化、停车场、网络通信及安防设施应符合《南宁市城市规划管理技术规定（2011年版）》、《南宁市建筑工程规划指引》等要求。

2. 本项目规划红线内的各项供水配套设施齐全，需配套二次供水设施的，应由建设单位参照《南宁市二次供水设施及住宅一户一表技术导则》自建或委托供水企业代建，并纳入城市供水管网统一管理，抄表到户。

3. 本项目规划红线内的排水排污系统实行“雨污分流”，分别接入市政雨、污水管网，外排废水（污水）应纳入城市污水处理系统；在项目建设验收前，如因外围污水排放系统不完善导致项目污水无法接入市政污水管进行排放的，开发建设单位须同步配套建设小区生活污水处理设施，生活污水经处理达标后方可外排或回用。

4. 在本项目规划红线内，按照城乡规划和燃气发展规划配套建设燃气设施，完成室内和室外燃气管道的敷设和衔接，并纳入城市燃气管网。

5. 本项目供配电设施由开发建设单位与供电部门协商，纳入城市供电网络，并正式供电。

6. 根据《南宁市住房和城乡建设局关于印发〈南宁市民用建筑电动汽车分散充电设施建设技术导则〉的通知》（南住建〔2021〕47号文）和相关规范的要求配套建设电动汽车基础设施。

7. 物业管理用房：根据《广西壮族自治区物业管理条例》、《南宁市物业管理办法》的要求进行设置，建筑面积不少于120 m<sup>2</sup>，并应方便进出。应当为地面以上能够使用的房屋，具备水、电、通风、采光、简单装修等使用条件。在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积及位置。

8. 社区管理用房：根据《南宁市城市规划管理技术规定（2011年版）》要求进行设置，且建筑面积不少于80 m<sup>2</sup>。应设置于建筑地面以上的首层或二层并对外开放，在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积和位置。

9. 婴幼儿照护服务场地：根据《广西壮族自治区人民政府办公厅关于促进3岁以下婴幼儿照护服务发展的实施意见》（桂政发〔2019〕102号）的要求，新建居住小区按照每百户不少于20 m<sup>2</sup>的标准规划建设。

10. 党群服务中心：根据《关于印发加强城市居民小区党建工作的若干意见的通知》（桂组发〔2020〕10号）的要求，居民小区党群服务中心原则上不低于300 m<sup>2</sup>配备。新建居民小区按

照每百户不少于 30 m<sup>2</sup>的标准配备。

11. 社区居家养老服务用房：根据《南宁市新建住宅小区配套社区居家养老服务用房管理办法（试行）的通知》（南府规[2019]24号）要求进行设置，每百户不少于 30 m<sup>2</sup>且单处用房建筑面积不得少于 300 m<sup>2</sup>。在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积及位置。

12. 配套教育设施：

幼儿园（12班）：用地位于项目用地南侧，需独立占地，且与市政道路相邻，用地面积不少于 6120.00 m<sup>2</sup>，设置 12 个班，容积率 ≥ 0.55 且 ≤ 0.80。建筑设计须符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ39-2016、2019 年版）、《广西壮族自治区幼儿园办园基本标准》、《南宁市中小学校幼儿园用地保护条例》（2019 年版）的要求。幼儿园的规划设计条件由自然资源管理部门另外出具。

由于本项目不配建小学、中学校，有关手续应按照《南宁市人民政府办公厅关于印发推进新建住宅项目配套小学校建设的实施意见的通知》的有关规定执行。

在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积及位置。

13. 居民健身设施：居民健身设施室内人均计容建筑面积不低于 0.1 m<sup>2</sup>，或室外人均用地面积不低于 0.3 m<sup>2</sup>；在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积及位置。

14. 环卫及环保设施：垃圾收集点：每个地块不少于 1 处；对外开放公厕：每个地块不少于 1 座，建筑面积不少于 60 m<sup>2</sup>/座。在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积及位置。

15. 人防设施：按照广西壮族自治区实施《中华人民共和国

人民防空法》办法、《广西壮族自治区人民防空工程建设与维护管理办法》（自治区人民政府令第86号）以及《南宁市人民防空管理办法》（南宁市人民政府令第3号）等有关规定施行。

16. 其他按《南宁市城市规划管理技术规定（现行版本）》及《南宁市建筑工程规划指引》的要求配建。

### **第五条 公共配套设施的建设进度要求**

1. 前述第四条第1、2、3、4、5、6项的公共配套设施应当与建筑物主体工程同步建设，并经验收后与建筑物主体工程同步交付使用。其中，给排水、供配电、管道燃气设施在单体建筑物主体交付时，达到与城市市政管网链接正式使用条件。

2. 开发建设单位应在开发项目开工前制定本项目（含公共配套设施）的建设进度计划，并将计划报送房地产开发行政主管部门，房地产开发行政主管部门有权根据有关规定及项目实际，要求开发建设单位适当调整计划中的公共配套设施建设进度计划。

若开发建设单位未按约定提供相关配套用房的，房地产开发主管部门会同规划、建设等部门从所建房屋中扣出同等面积的其他用房用于相应的配套用房。

3. 开发项目分期进行开发建设时，前述第四条第7、8、9、10、11、12项和高位消防水箱及污水治理设施应安排在项目首期建设，与首期建筑物主体工程同步建设，并与当期建筑物主体工程验收时同步验收交付使用；其它公共配套设施按报送房地产开发行政主管部门的建设进度计划要求与所配套的单体建筑物同步建设同步验收并交付使用。

### **第六条 建筑节能、绿色建筑、海绵城市、新技术应用要求**

1. 在满足国家有关建筑节能标准要求的同时须满足《广西壮族自治区民用建筑节能条例》、《广西壮族自治区居住建筑节能设计标准》、《广西壮族自治区公共建筑节能设计标准》、《南宁市民用建筑节能管理规定》、《关于推进可再生能源建筑应用的实施意见》、《南宁市绿色建筑行动方案》、《广西五象新区绿色生态示范城区建设工作实施方案》等建筑节能地方性技术标准和法规。

2. 根据《广西民用建筑节能条例》、《南宁市绿色建筑行动实施方案》的有关规定，本项目须按照《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)进行规划建设。

3. 根据《南宁市民用建筑节能管理规定》第十三条和《关于推进可再生能源建筑应用的实施意见》的规定，本项目应当从建筑物使用功能、规模、场地条件等方面，对可再生能源的应用进行研究论证，并至少选择1种可再生能源进行规模化应用。可再生能源消费量占建筑能耗总量的比例达到10%以上。可再生能源应用设施应当与建筑物主体工程同步设计、同步施工、同步验收交付使用。

4. 规划应进行详细的竖向设计，尽可能利用原有的地形、地貌，同时应体现海绵城市建设的低影响开发理念。其中海绵城市设计要求：建设项目多年平均径流总量控制率不低于60%，年径流污染削减率不低于55%。建设项目内下沉式绿地率不宜低于50%；透水铺装率不宜低于60%；绿色屋顶率不宜低于20%。项目内低影响开发使用应遵照《南宁市海绵城市规划设计导则》中“海绵城市设施设计指引”的相关要求建设。

5. 在我区建设领域重点推广9类新技术：新型墙体材料及

隔热保温技术、建筑防水技术、节能门窗技术、建筑遮阳技术、建筑节能技术、暖通节能技术、照明节能及控制技术、给排水环保节能技术、可再生能源建筑应用技术，本项目至少采用其中 3 类新技术。

6. 该项目建议采用预制楼梯板、预制楼板和预制内墙板等部品部件，鼓励使用预制外墙板，建议采用三板的面积比例按《自治区住房城乡建设厅 工业和信息化厅 自然资源厅 交通运输厅 广西税务局关于在自治区装配式建筑试点城市新建建筑中推广应用预制楼梯板预制楼板预制内外墙板的通知》（桂建发〔2020〕8 号）要求执行，建议采用 BIM 技术作为推广应用“三板”的技术支撑。

### 第七条 公共配套设施建成后的产权界定及移交

1. 本项目二次供水设施参照《南宁市城市第二次供水设施及住宅供水一户一表技术导则》要求进行建设，验收合格后交由供水企业管理。供配电设施的运行及维护管理由开发建设单位与供电企业协商确定、落实。

2. 本项目内的道路、路灯、绿化、环卫、网络通信、管道燃气、安防、贸易结算水表后的供水设施及污水处理设施，属本项目全体业主共有。

3. 物业管理用房的产权属本项目全体业主共有，无偿提供给本项目业主委员会和物业服务企业安排使用。

4. 社区管理用房、婴幼儿照护服务场地、党群服务中心、社区居家养老服务用房、幼儿园、室内居民健身设施（用房）产权属南宁高新区管委会所有，无偿移交给南宁高新区管委会指定的部门安排使用。



5. 机动车露天停车位属全体业主共有。

#### 第八条 建筑工程质量潜在缺陷保险要求。

根据《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）、《住建部关于开展工程质量安全提升行动试点工作的通知》（建质〔2017〕169号）、《南宁市住建局、南宁市自然资源局、南宁市金融工作办公室、中国银行保险监督管理委员会广西监管局关于印发〈关于推进南宁市建筑工程质量潜在缺陷保险实施意见（试行）〉的通知》（南住建〔2019〕22号）等文件要求，本项目在办理项目施工许可证之前，应与保险公司签订工程质量潜在缺陷保险合同。

第九条 本意见书作为《国有建设用地使用权出让合同》的附件与合同共同生效，项目开发建设单位必须予以遵守。

